



La Moratoria de Desalojo del Condado de Los Ángeles para Inquilinos Comerciales



¿Qué es la Moratoria de Desalojo del Condado?

La Moratoria de Desalojo ("Moratoria") del Condado de Los Ángeles (Condado), vigente desde el 4 de marzo del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021 prohíbe en todo el Condado los desalojos para inquilinos residenciales* y comerciales**, incluyendo los inquilinos de espacios de casas móviles. Durante la Moratoria del Condado, los inquilinos comerciales no pueden ser desalojados por falta de pago del alquiler relacionado con COVID-19. La Moratoria puede ser extendida o revocada por la Junta de Supervisores del Condado de Los Ángeles.

¿Qué protecciones incluye la Moratoria del Condado para los inquilinos comerciales ("Inquilinos")?

- Prohíbe los desalojos:
 - Por falta de pago del alquiler debido a los impactos financieros relacionados con la pandemia de COVID-19;
 - Falta de pago de alquiler de la deuda que se acumula durante la moratoria debajo los términos de un plan de pago, si el Inquilino tiene nueve (9) empleados o menos;
 - Inquilinos con un contrato de arrendamiento remanente o de mes a mes.
- Prohíbe que el propietario aplique un pago de alquiler a cualquier otra obligación de alquiler, excepto el alquiler del mes actual, a menos que el inquilino este de acuerdo de lo contrario.

¿Esto significa que los Inquilinos no tienen que pagar el alquiler?

No. La Moratoria del Condado no es una cancelación del alquiler impago durante la Moratoria. Los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos tendrán hasta doce (12) meses después del final del período de Moratoria para pagar cualquier alquiler vencido. Los Inquilinos con diez (10) pero no más de cien (100) empleados tendrán hasta seis (6) meses después del final de la Moratoria para pagar cualquier alquiler vencido en pagos iguales, a menos que se hayan hecho otros arreglos con el propietario.

¿Qué deben hacer los Inquilinos para establecer protecciones bajo la Moratoria del Condado?

- Los Inquilinos son responsables de notificar al propietario si no pueden pagar el alquiler debido a los impactos financieros relacionados con la pandemia de COVID-19.
- Los propietarios deben aceptar la auto certificación del Inquilino como una forma válida de notificación de los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos (Consulte a continuación los requisitos de documentación para los Inquilinos con más de nueve (9) empleados).
- Los propietarios están prohibidos de acosar o intimidar a los Inquilinos que ejercen sus derechos bajo la Moratoria.
- Los propietarios tienen que proporcionar a los Inquilinos con nueve (9) o menos empleados una copia de sus derechos bajo la Moratoria dentro de diez (10) días de proporcionar una notificación de falta de pago de alquiler.
- Se anima a los Inquilinos y propietarios a elaborar un plan de pago durante y después de la terminación de la Moratoria.

** Nota: Desde el 1 de octubre del 2020 hasta el 30 de septiembre del 2021, la Moratoria del Condado no se aplicará a los inquilinos residenciales que enfrentan el desalojo por falta de pago del alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 porque están cubiertos por la moratoria del estado.*

*** Nota: Consulte las preguntas frecuentes para inquilinos residenciales o de espacios de casas móviles, ya que estas preguntas frecuentes se refieren únicamente a inquilinos comerciales.*

¿Cuándo debe un Inquilino notificar a su propietario que no puede pagar el alquiler?

Los Inquilinos deben notificar a su propietario de su incapacidad para pagar el alquiler dentro de los siete (7) días posteriores al vencimiento del alquiler, a menos que existan circunstancias atenuantes. Los Inquilinos con nueve (9) empleados o menos pueden auto certificar su incapacidad para pagar el alquiler a su propietario, ya sea oralmente o por escrito. Los Inquilinos con diez (10) o más empleados, pero no más de cien (100), deberán proporcionar al propietario documentación por escrito que demuestre que no pueden pagar el alquiler debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19. Si pueden hacerlo, se anima a los Inquilinos a hacer pagos parciales de alquiler durante la Moratoria.

¿A quién se aplican estas protecciones?

La Moratoria se aplica a los arrendamientos comerciales en las áreas no incorporadas del Condado y en todas las ciudades incorporadas ubicadas dentro del Condado, excepto en una ciudad que ha adoptado una moratoria de desalojo que proporciona protecciones iguales o mayores a los Inquilinos a comparación a las protecciones del Condado. **NOTA: Estas protecciones no se aplican a los Inquilinos que son multinacionales, cotizan en la bolsa, o que tienen más de cien (100) empleados. A partir del 1 de septiembre del 2020, estas protecciones no se aplican a los Inquilinos que alquilan espacio o propiedad ubicada en los aeropuertos dentro del Condado.**

¿Qué pasa si una ciudad incorporada tiene su propia moratoria de desalojo?

Si una ciudad tiene su propia moratoria, es posible que las reglas del Condado no se apliquen. El 1 de septiembre del 2020, la Junta estableció las protecciones del Condado como una base para todos los Inquilinos en el Condado, con ciertas excepciones. Esto significa que prevalecerá la disposición de la Moratoria del Condado que proporciona la protección más sólida a los Inquilinos. Visite <http://www.dcba.lacounty.gov/noevictions> para obtener una lista de las moratorias de las ciudades incorporadas del Condado.

¿Qué pasa si un propietario viola una condición de la moratoria?

La Moratoria del Condado puede proporcionar una defensa afirmativa si se le notifica de una retención ilícita de un inmueble (aviso formal de desalojo) o si enfrenta otras acciones civiles por falta de pagar el alquiler que se acumulo durante la Moratoria debido a impactos financieros relacionados con COVID-19. No está obligado a mudarse hasta que un alguacil le haya entregado un Aviso de Desalojo. Contáctenos para más información. Los Inquilinos no están obligados a mudarse a menos que reciban un Aviso de Desalojo de cinco (5) días del Departamento del Alguacil. Se recomienda que los inquilinos contacten al Departamento de Servicios para Consumidores y Negocios para asistencia inmediata si recibe una notificación de su propietario o de la corte (información de contacto abajo).

¿Preguntas?

 (833) 223-RENT (7368)

 rent@dcba.lacounty.gov

 RENT.LACOUNTY.GOV